

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/И.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 302/21

справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	10.07.2021 г.
Дата составления отчета:	12.07.2021 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»  
Д.У. ЗПИФ рентным «ТрастЮнион-Рентный»

Кравченко Е.В.

### Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку 06/21 от 09.07.2021г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «ТрастЮнион-Рентный» Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

-Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 10 июля 2021 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**104 505 000 (Сто четыре миллиона пятьсот пять тысяч) рублей, без учета НДС**

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Т	77:01:0003020:2396	629,1	40 914 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 17/11	77:01:0003020:2468	687,3	63 591 000
<b>Итого</b>			<b>104 505 000</b>

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,  
Генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>7</b>
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ .....	7
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	7
2.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	11
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>14</b>
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ .....	14
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	14
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>15</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	15
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	15
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	16
<b>5.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>18</b>
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
6.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	18
6.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	18
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	18
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	18
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	19
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>20</b>
7.1.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.2.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	21
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>24</b>
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	24
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	28
8.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	29
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	35
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	38
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	41
<b>9.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>42</b>
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	42
9.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	45
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	47
9.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	49
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	50
9.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	59
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>70</b>
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	71
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>		

---

<b>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>74</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	74
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	74
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>84</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2468, площадь 687,3 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 17/11</p> <p>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947943 от 10.08.2020г.</p> <p>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2396, площадь 629,1 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Г</p> <p>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947941 от 10.08.2020г.</p>
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p>
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	10.07.2021 г.
<b>Период проведения работ</b>	09.07.2021 г. – 12.07.2021 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</li> <li>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотношение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</li> <li>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав</li> </ol>

	<p>собственности.</p> <p>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состоянии собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости;</li><li>• может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li></ul>
--	---

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

### 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

### 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

<b>Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

<b>Виды стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

#### Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
<b>Право собственности</b>	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственности другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
<b>Право аренды</b>	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

#### Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов, или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку 06/21 от 09.07.2021г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

- Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

- Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

- Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

- К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

#### **3.1. Допущения**

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

#### **3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Делов А.И. 

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит

	от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	--

#### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ</b>	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ  
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ  
ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ  
КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ  
ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 06/21 от 09.07.2021 г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

### 6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Обоснованно не применялся	104 084 000	104 926 000

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

**104 505 000 (Сто четыре миллиона пятьсот пять тысяч) рублей, без учета НДС**

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Т	77:01:0003020:2396	629,1	40 914 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 17/11	77:01:0003020:2468	687,3	63 591 000
<b>Итого</b>			<b>104 505 000</b>

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик

Делов А.И. \_\_\_\_\_



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Нежилые помещения (2 ед.), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64.

**Таблица 7.1-1. Количественные и качественные характеристики объектов**

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Этаж расположения	Площадь объекта, кв.м.	Состояние объекта	Назначение объекта
1	77:01:0003020:2396	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Г	Технический этаж 0	629,1	Рабочее состояние	Нежилое помещение
2	77:01:0003020:2468	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 17/11	1	687,3	Рабочее состояние	Нежилое помещение

**Таблица 7.1-2. Характеристика местоположения**

Характеристика	Показатель
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64,
Административный округ	Центральный административный округ
Район	Басманный
Расстояние до метро	7 мин. пешком от станции метро Бауманская 620 м, по информации портала Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )
Тип здания	Нежилое здание
Год постройки здания	2007

### 7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947941 от 10.08.2020г.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947943 от 10.08.2020г.

*Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.*

**Вид права:** Долевая собственность

**Субъект права:** Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный»

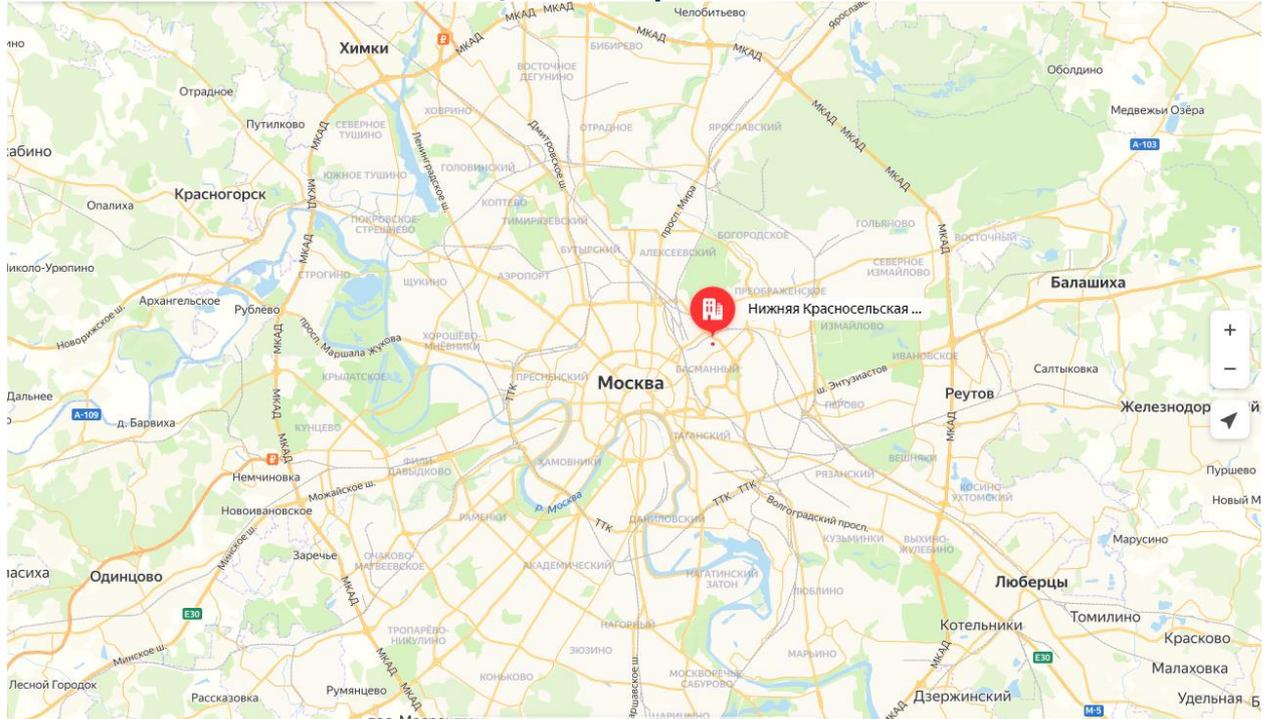
**Ограничения (обременения) права:** Доверительное управление (учитывая цели данное ограничение не оказывает влияние на итоговую стоимость)

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

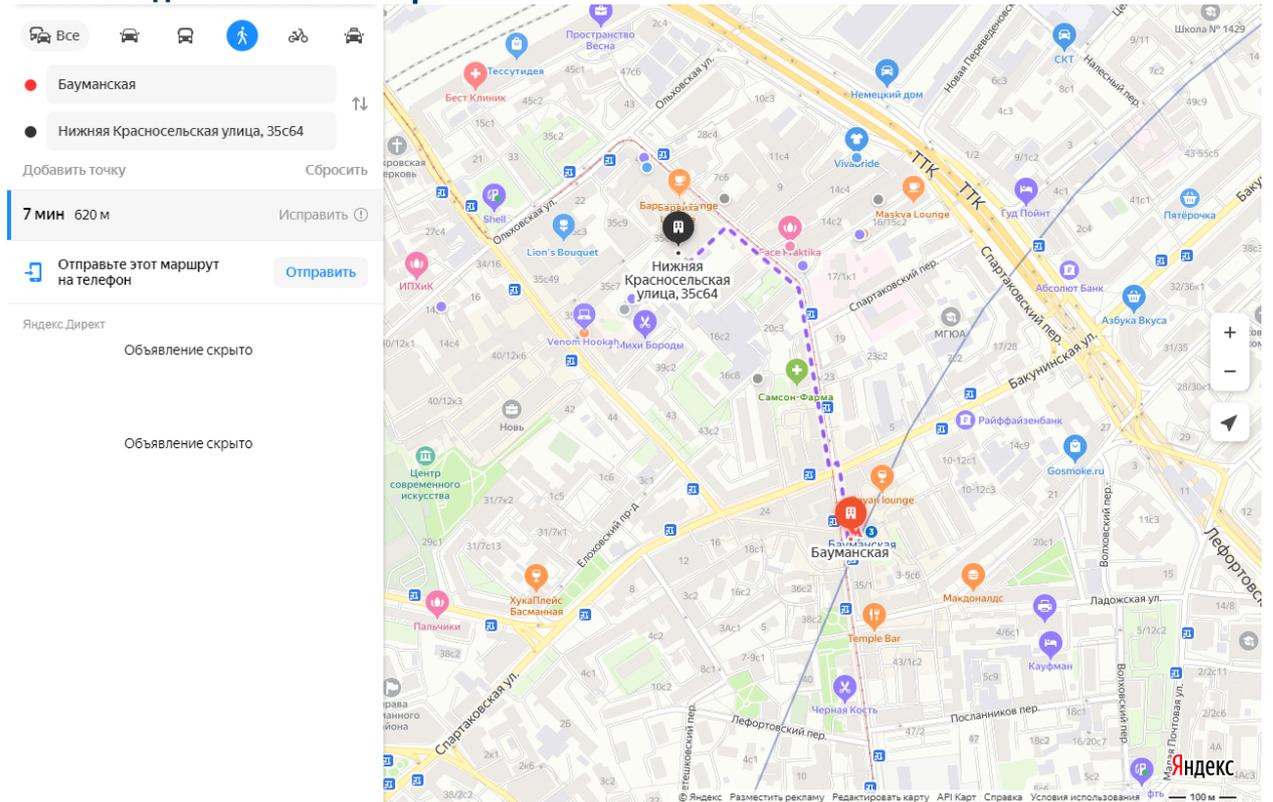
Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на карте города Москвы.

### Схема 1. Расположение объекта оценки на карте



### Схема 2. Удаленность от метро



## 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

*Операционные (рабочие) активы* - активы, необходимые для деятельности предприятия.

*Внеоперационные активы* - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (недвижимое имущество) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

## **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

### *Юридическая разрешенность*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

### *Физическая возможность*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объекты оценки находятся в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве нежилых помещений коммерческого назначения.

#### Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

#### Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта оценки в квартале административной застройки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования объекта оценки в качестве помещения офисного назначения. Оптимальным использованием объекта оценки является использование его в качестве помещения офисного назначения.

### **Вывод**

***Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве помещений офисного назначения.***

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На справедливую стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

#### **Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации**

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

#### **Рынок труда**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек, но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек, разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 квартал 2019. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек и превысила допандемический уровень.

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек.

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее. С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
<b>ВВП</b>	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Картина инфляции за ноябрь 2020 года<sup>1</sup>

Инфляция в июне сохранялась на повышенном уровне (0,69% м/м после 0,74% м/м в мае). В годовом выражении рост цен продолжил ускоряться (6,50% г/г после 6,02% г/г), в том числе под влиянием низкой базы прошлого года. Основной вклад по-прежнему вносят продовольственные товары за счет опережающего роста плодоовощной продукции. Вместе с тем в июне рост продовольственной инфляции замедлился (до 0,64% м/м с 0,96% м/м месяцем ранее). Цены на непродовольственные товары пока продолжают расти повышенными темпами (0,68% м/м в июне, 0,74% в мае) за счет товаров с высокой импортной составляющей и стройматериалов. Кроме того, в июне значительно ускорилась инфляция в секторе услуг (до 0,76% м/м после 0,44% м/м в мае) при росте цен на услуги, связанные с туризмом.

За неделю с 29 июня по 5 июля инфляция ускорилась до 0,46% (6,60% г/г). Основной вклад внесла регулярная индексация тарифов ЖКХ, а также рост стоимости зарубежных поездок (с этой недели в еженедельную корзину включена поездка в Турцию). Сдерживающее влияние оказало начавшееся сезонное удешевление плодоовощной продукции. Цены на продукты питания за исключением плодоовощной продукции росли умеренными темпами (около 0,1% н/н шестую неделю подряд).

<sup>1</sup> <https://www.economy.gov.ru/material>

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне: 0,69% м/м (май: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,71% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция продолжила ускоряться (до 6,50% г/г в июне после 6,02% г/г в мае). Влияние по-прежнему оказывает низкая база прошлого года, когда рост потребительских цен сдерживался карантинными ограничениями.

Продовольственная инфляция в июне замедлилась до 0,64% м/м с 0,96% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,68% м/м SA с 0,76% м/м SA месяцем ранее.

Основной вклад в замедление внесла нормализация темпов роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции. Замедлился рост цен на отдельные социально значимые товары (крупа гречневая, мясо, в том числе куриное), ускорилось сезонное снижение цен на яйца. Значительно снизились темпы роста цен на масло подсолнечное.

Вместе с тем в июне сохранились высокие темпы роста цен на плодоовощную продукцию. Несмотря на более сильную дефляцию на огурцы и помидоры, ускорился рост цен на овощи «борщевого набора» (особенно на картофель, морковь и свеклу) при низких сборах отдельных овощей в прошлом году.

Непродовольственная инфляция в июне составила 0,68% м/м после 0,74% м/м в мае. Продолжилось ускорение роста цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (мебель, бытовая химия), а также стройматериалы. Вместе с тем на ряд товаров наблюдалось снижение цен (телерадиотовары, средства связи, отдельные электробытовые приборы). Удорожание бензина в июне сезонно ускорилось.

В секторе услуг инфляция в июне ускорилась до 0,76% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA. Влияние оказало более выраженное сезонное удорожание услуг воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительных услуг, а также услуг зарубежного туризма при повышенном спросе и возобновлении авиасообщения с рядом стран, пользующихся спросом среди российских туристов.

На мировых рынках продовольствия в период с 29 июня по 5 июля цены повысились в среднем на 1,9%. Наиболее существенно подорожали пальмовое масло и сахар-сырец. Рост цен на подсолнечное масло и пшеницу был более умеренным. Причинами роста цен стали ожидания увеличения спроса на отдельные товары, наряду с ухудшением в конце июня Министерством сельского хозяйства США прогнозов предложения в текущем сельскохозяйственном сезоне. В частности, были понижены оценки будущих посевных площадей сои, запасов пшеницы, урожая сахарного тростника.

На мировом рынке черных металлов по большинству позиций в рассматриваемый период наблюдалось снижение цен. Импортные цены на лом черных металлов в Турции (основной бэнчмарк рынка металлолома) понизились на -0,6% после сопоставимого роста в июне. Российские экспортные цены на металлолом опустились на -12,5%, на горячекатаный и холоднокатаный прокат – на -5% и -4%. Противоположную динамику продемонстрировали только фьючерсные цены на арматуру, которые выросли в первую неделю июля на 1,6% после снижения на -1,5% в июне.

Риски дальнейшего роста цен на металлопродукцию в перспективе двух месяцев сохранятся из-за опережающего роста спроса (по сравнению с мировым производством) со стороны крупнейших экономик. Вместе с тем сдерживающее влияние на цены будут оказывать меры Китая по «охлаждению» рынка черных металлов.

	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

### Социально-экономическая обстановка в г. Москве<sup>2</sup>

Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12636,3 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-феврале 2021 года – 586 человек.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за январь – март 2021 г. составила 7355,9 тыс. человек, в их числе 7129,5 тыс. человек или 96,9% были заняты в экономике и 226,5 тыс. человек (3,1%) не имели занятия, но активно его искали.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу марта 2021 г. составила 73123 человека, из них 54702 человека имели статус безработного, из них 34334 человека получали пособие по безработице. На конец марта 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,7% от численности рабочей силы.

На конец марта 2021 г. признано безработными 8136 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 667 человек или в 1,1 раза). Численность трудоустроенных безработных в марте 2021 г. увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2561 человек и составила 9768 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2021 года к февралю 2021 года составил 89,2%.

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,8%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги 100,2%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2021 год постановлением Правительства Москвы от 19 января 2021 г. № 11-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей.

<sup>2</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/1a4/1a4f41adbf3ce7403a5011303be7158e.pdf>

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019- 2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2021 г., по оперативным данным составила 104451,0 рубля и увеличилась по сравнению с февралем 2020 г. на 12,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2021 г. составила 107,3% к уровню февраля 2020 г. На 1 февраля 2021 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 59176,5 млрд. рублей, из неё просроченная – 1712,7 млрд. рублей или 2,9% от общей суммы задолженности

Кредиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 23987,7 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1665,5 млрд. рублей или 6,9%.

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2021 г. составила 24235,7 млрд. рублей, из неё просроченная – 1009,6 млрд. рублей или 4,2% от общего объема дебиторской задолженности

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2021 г. составила 46,8 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. увеличилась на 6,9 млн. рублей (17,3%).

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости**

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных

Признак классификации	Виды рынков
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения офисного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости г. Москвы.

### 8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы

#### Индикаторы рынка<sup>3</sup>

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
<b>Общий объем предложения, млн м<sup>2</sup></b>	<b>18,3</b>	<b>18,8</b>	<b>19,3</b>
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
<b>Объем ввода, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>27,5</b>	<b>55,8</b>	<b>310</b>
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>313</b>	<b>294</b>	<b>300</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>7,9</b>	<b>5,5</b>	<b>8,5</b>
Класс А	11,6	8,9	13,0
Класс В+/-	6,8	4,5	7,0
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м<sup>2</sup>/год</b>	<b>18 400</b>	<b>18 506</b>	<b>21 532</b>
Класс А	26 515	23 740	27 365
Класс В+/-	13 899	14 293	16 240

\*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

По итогам I квартала 2021 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,3 млн м<sup>2</sup>. В I квартале 2021 г. было введено более 310 тыс. м<sup>2</sup> площадей, что на 38% больше показателя за весь 2020 г. Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2021 г. составил 8,5%, что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Рост уровня свободных площадей произошел за счет ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, а также из-за большого уровня вакантных площадей класса А. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации, но к росту их подталкивает ощутимый дефицит качественных площадей в востребованных объектах в премиальных локациях.

В данный момент активность арендаторов в сегменте офисной недвижимости продолжает оставаться на высоком уровне. Компании рассматривают различные варианты — как переезд в новый офис с целью сэкономить или улучшить качество текущего офиса, так и расширение текущих площадей в связи с ростом бизнеса.

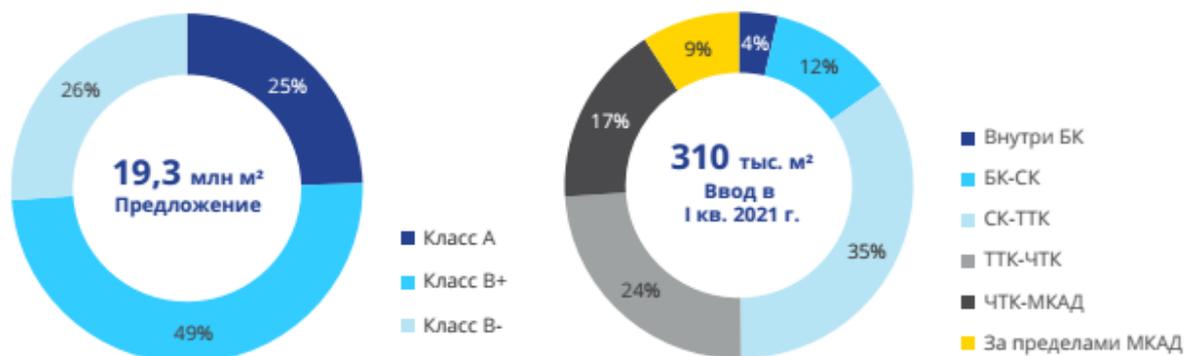
График 1  
Динамика основных показателей,  
класс А и В+/-  
Источник: Colliers



<sup>3</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/q1-office-2021>

## Предложение

График 2  
Распределение офисного предложения по классам и субрынкам, %  
Источник: Colliers

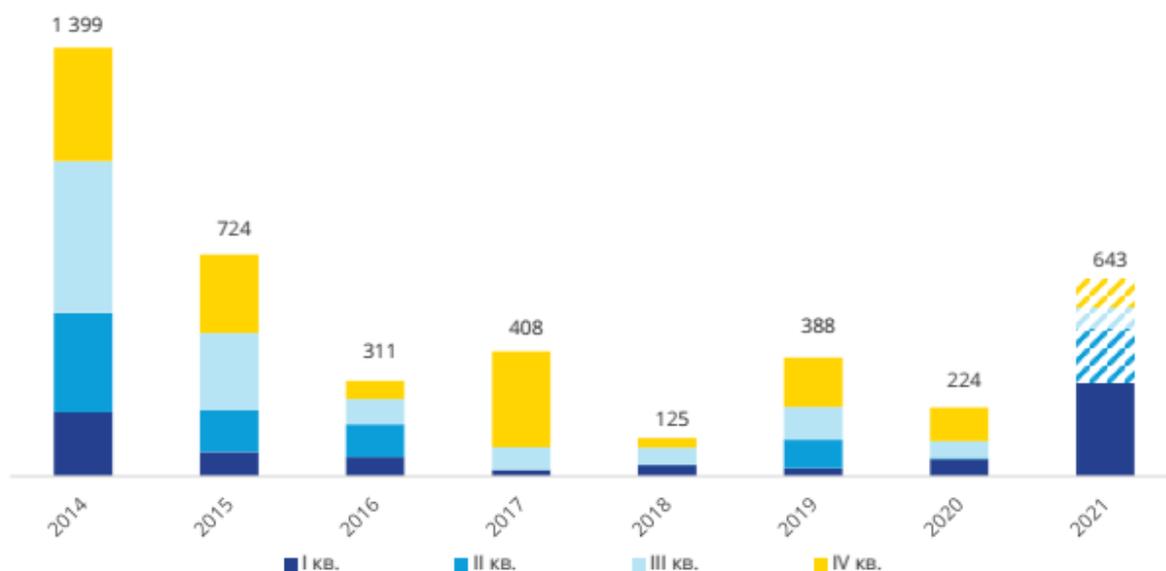


По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн м<sup>2</sup>. Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. м<sup>2</sup>. Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда запланированных проектов в 2020 г. в связи с карантинными ограничениями.

Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнило лишь 18% новых объектов. Два крупнейших бизнес-центра, завершенных в I квартале 2021 г., были реализованы непосредственно под клиента: «Ростех-Сити» (174 тыс. м<sup>2</sup>) в Тушине, который послужит штаб-квартирой для госкорпорации Ростех, и «Два Капитана» (80 тыс. м<sup>2</sup>) в Красногорске, где разместятся правительственные структуры Московской области.

Совокупно в 2021 г. к строительству заявлено 643 тыс. м<sup>2</sup>, что может привести к наибольшему показателю ввода на офисном рынке Москвы за последние пять лет.

График 3  
Динамика ввода офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>  
Источник: Colliers



## Бизнес-центры, запланированные на 2021 г.

Карта 1  
Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве  
Источник: Colliers



Таблица 1  
Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве  
Источник: Colliers

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Деловой квартал «Сколково Парк»	Сколково ш./МКАД	A	80 800
2	DM Tower	Варшавское ш., 9	A	32 550
3	«Большевик», фаза II	Ленинградский пр-т, 15	A	25 000
4	Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., 14	A	24 800
5	Технопарк Ye's	Андропова пр-т, вл. 10	A	22 700
6	АкБарс	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5	A	15 710
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	13 220
8	МФК «Дженга»	Нахимовский пр-т, 51	A	13 200
9	МФК «Парк Легенда»	Автозаводская ул., 23, стр. 120	B+	38 960
10	Бизнес-центр «Парк Легенда»	Лихачёва пр-т, 15	B+	38 370
11	JAZZ	Сущевский Вал ул., 49	B+	13 640

### Доля свободных площадей

Совокупная доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. выросла на 0,3 п.п. за квартал и остановилась на отметке в 8,5%.

Вакантность в классе А увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с IV кварталом 2020 г. и достигла 13,0%, в то время как аналогичный показатель в классе В+/- остался без изменений на уровне 7,0%.

Стабильно «Москва-Сити» является одним из востребованных деловых районов, о чем свидетельствует снижение доли вакантных площадей на 3,5 п.п. за квартал: с 13,8% в IV квартале 2020 г. до 10,4% в I квартале 2021 г.

Аналогичная тенденция наблюдается в Центральном Деловом Районе Москвы, где было зафиксировано снижение вакантности на 1,2 п.п. за прошедший квартал: с 5,7% в IV квартале 2020 г. до 4,5% в I квартале 2021 г.

График 4  
Доля свободных площадей по классам, %  
Источник: Colliers

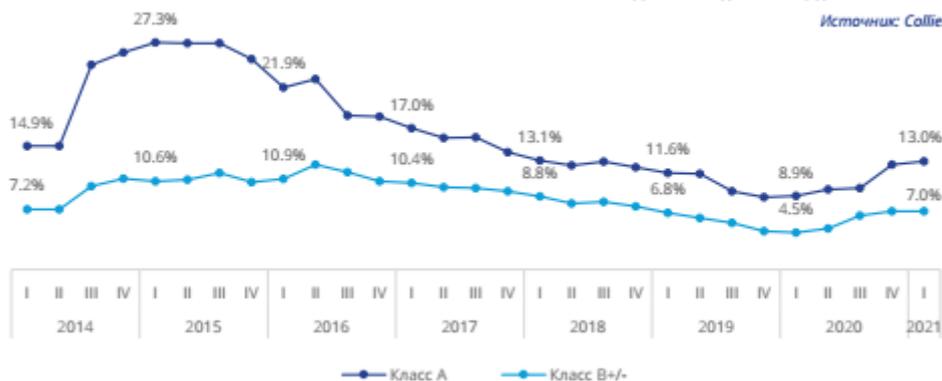
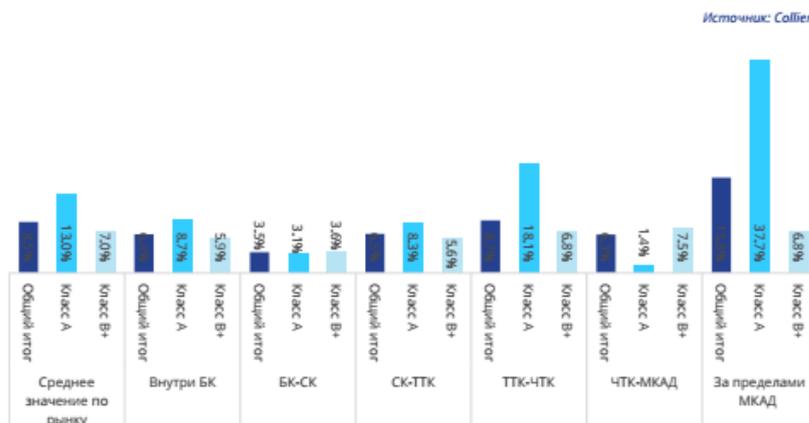


График 5  
Распределение вакантности по субрынкам, %  
Источник: Colliers



## Спрос

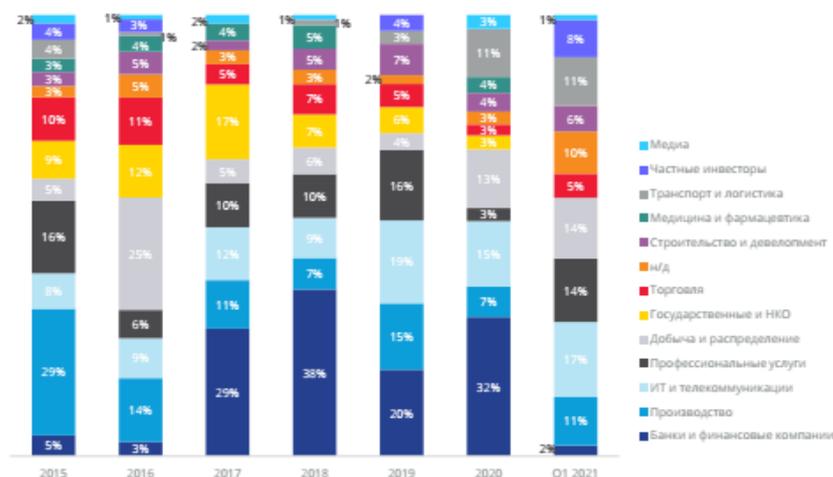
За прошедший квартал совокупный объем спроса составил 300 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателями первых кварталов последних лет.

35% сделок в I квартале 2021 г. были заключены в объектах класса А.

Около 15% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы.

Большая доля спроса в I квартале 2021 г. представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

График 6  
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %  
Источник: Colliers



**Таблица 2**  
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I кв. 2021 г.  
Источник: Colliers

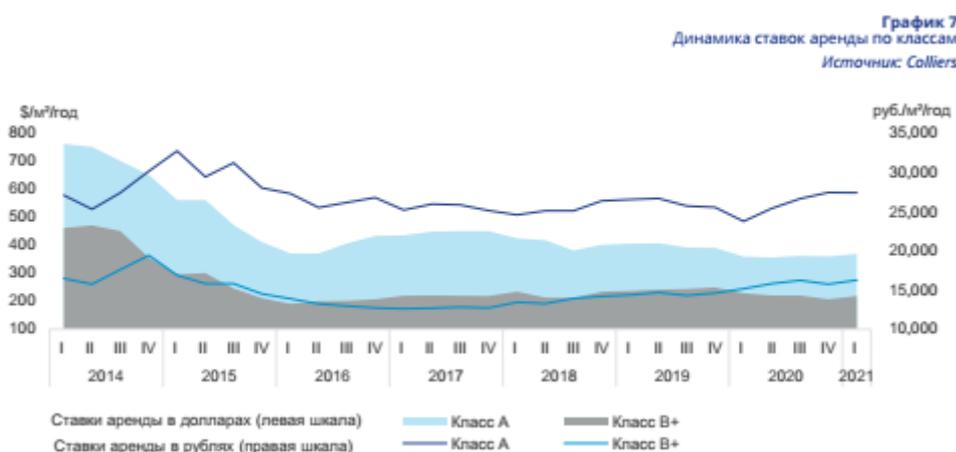
Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
ГКУ «Организатор Перевозок»	6 228	Новая аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16, стр. 1	B+
Яндекс	4 960	Новая аренда	Амальтея	Большой б-р, 40	A
AVON	3 271	Новая аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	A
OZON	3 092	Новая аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2	A
OZON	3 051 (474 р.м.)	Субаренда	СОК «Федерация»	Пресненская наб., 12	B+
ГК «Самолет»	2 788	Новая аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	A
Вега-газ	2 689	Новая аренда	Art Gallery	Кировоградская ул., 23А, стр. 1	B+
Атлас Майнинг	2 522	Новая аренда	Смоленский Пассаж II	Смоленская пл., 5	A
Winline	2 300	Новая аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2	A

### Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. в классе А составили 27 365 руб./м<sup>2</sup>/год, а в классе В+ — 16 240 руб./м<sup>2</sup>/год.

За последние три месяца наблюдалась положительная динамика роста ставок аренды в 2–4%.

Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный Деловой Район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

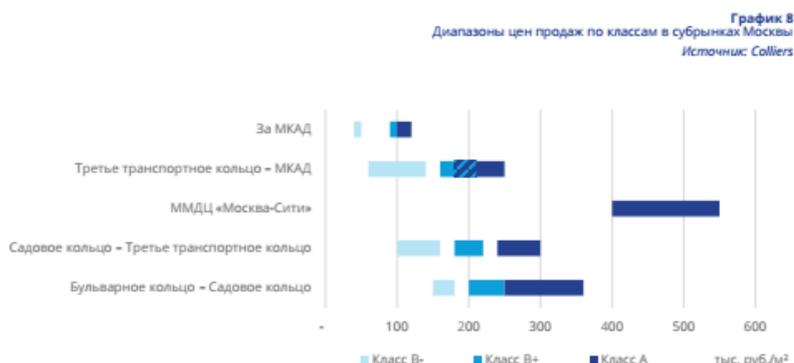


### Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем купленных офисных площадей в I квартале 2021 г. составил 9 тыс. м<sup>2</sup>, что в пять раз меньше аналогичного показателя за I квартал 2020 г. Столь значительное снижение было вызвано отсутствием сделок по продаже объектов целиком.

Объем розничных продаж, в свою очередь, снизился в 1,5 раза по сравнению с I кварталом 2020 г.

Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.



**Прогноз**

Большую долю спроса на офисном рынке Москвы составляют сделки аренды помещений с отделкой. Во-первых, большинство арендаторов не хотят нести дополнительные издержки на ремонт офисного помещения, а во-вторых, многие компании заинтересованы в переезде в короткие сроки.

Крупные проекты по консолидации, переезду или расширению, заявленные до начала пандемии, до сих пор находятся в стадии заморозки, поскольку клиенты ждут стабилизации рынка для формирования дальнейшей стратегии развития.

Внимание к гибким офисам по-прежнему сохраняется, что подтверждают планы по расширению портфелей ключевых сетевых операторов.

В период до пандемии сроки ввода в эксплуатацию большинства запланированных объектов приходились на конец года, в частности на IV квартал. На сегодняшний день половина нового предложения пришлась на I квартал 2021 г., еще 27% ожидается во II квартале 2021 г. Изменение распределения будущего предложения обусловлено рядом объектов, построенных еще в 2020 г., но еще не получивших разрешение на ввод в эксплуатацию.

#### 8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на нежилую недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже нежилых помещений на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Стоимость имущества фонда определяется без учета НДС. У объектов аналогов с НДС налог на добавленную стоимость будет вычтен из общей стоимости. Для объектов, где указана упрощенная система налогообложения НДС не вычитается и принимается как стоимость без НДС. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости**

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Комсомольская	4 мин. Пешком	цоколь	270,7	Нет	145 000	145 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/</a>
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	16 мин. Пешком	1	913,0	Есть	147 864	123 220	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259486704/">https://www.cian.ru/sale/commercial/259486704/</a>
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С3	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	195,0	Нет	138 462	138 462	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/</a>
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С16	Бауманская	17 мин. пешком	4	141,4	Есть	149 950	124 958	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238989101/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238989101/</a>
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	17 мин. Пешком	5	672	Нет	88 000	88 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/</a>
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А	Бауманская	16 мин. Пешком	1-3	602,0	Нет	90 000	90 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259328045/">https://www.cian.ru/sale/commercial/259328045/</a>

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
7	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	2	1 013,0	Нет	120 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/244266510/">https://www.cian.ru/sale/commercial/244266510/</a>
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	1	309,0	Есть	110 032	91 694	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258435616/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258435616/</a>
9	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	10	669,0	Есть	122 500	102 083	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255986379/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255986379/</a>

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	88 000
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	145 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	111 491

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.**

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за аренду 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 74-76к1	Бауманская	14 мин. пешком	3	47,62	Есть	13 000	10 833	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/252765771/">https://www.cian.ru/rent/commercial/252765771/</a>
2	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 71С10	Электrozаводская	14 мин. Пешком	3	100	Есть	16 200	13 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254981604/">https://www.cian.ru/rent/commercial/254981604/</a>
3	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 7	Комсомольская	7 мин. Пешком	3	185,00	Нет	17 000	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/231847457/">https://www.cian.ru/rent/commercial/231847457/</a>
4	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Бауманская	9 мин. Пешком	3	150	Есть	14 499	12 083	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258832542/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258832542/</a>
5	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	5	533	Есть	15 000	12 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258231391/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258231391/</a>
6	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	16 мин. Пешком	4	170	Есть	15 000	12 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249188414/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249188414/</a>

№ п/п	Назначение	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Наличие НДС в стоимости	Цена предложения за аренду 1 кв.м. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
7	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к2	Бауманская	15 мин. Пешком	1	139,4	Есть	20 000	16 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/250186154/">https://www.cian.ru/rent/commercial/250186154/</a>
8	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Бауманская	9 мин. Пешком	2	92	Есть	15 500	12 917	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249243354/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249243354/</a>
9	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С11	Электrozаводская	14 мин. Пешком	4	136	Есть	15 999	13 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258403363/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258403363/</a>
10	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 55/59	Электrozаводская	12 мин. Пешком	2	33	Нет	13 200	13 200	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/151031229/">https://www.cian.ru/rent/commercial/151031229/</a>
11	Офис	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новорязанская ул., 18С6	Комсомольская	3 мин. Пешком	2	159	Есть	18 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/255430285/">https://www.cian.ru/rent/commercial/255430285/</a>
12	Офис	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Бауманская	7 мин. Пешком	2	200	Нет	15 596	15 596	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/254679303/">https://www.cian.ru/rent/commercial/254679303/</a>

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 833
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 761

Источник: расчет Оценщика

## 8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости<sup>4</sup>

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащённости инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисных помещений г. Москвы.

#### Факт сделки (уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование**

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

#### Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>5</sup>

<sup>4</sup> «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>5</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

### Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Если объект исследования расположен от 5 до 10 минут пешком (включительно), то корректировка составит:

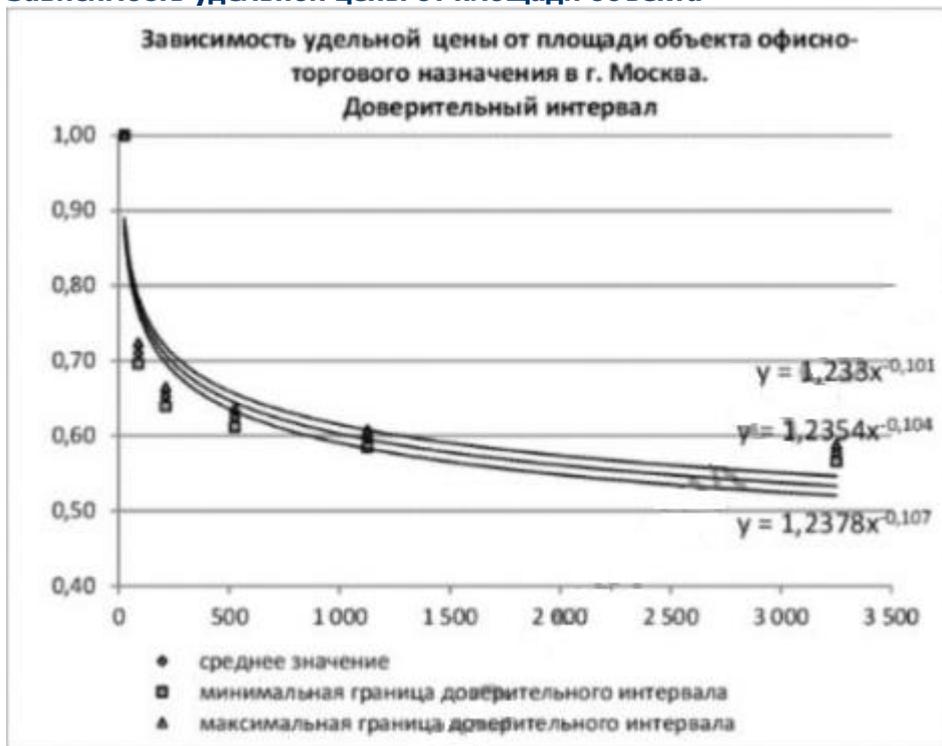
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

### Площадь объекта

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

### Зависимость удельной цены от площади объекта



### Этаж расположения.

Как правило, объекты коммерческого и офисного назначения расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе, подвале и выше первых этажей.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

### Диапазон корректировок на этаж расположение

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

### Состояние объекта.

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

### Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитальный ремонт	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

### Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

### Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86

## 8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде офисных помещений в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней справедливой стоимости 1 кв.м.

**Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	88 000
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	145 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	111 491

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 833
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 000
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	13 761

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

### Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Факт сделки (уторгование).
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта относительно дороги
- Состояние помещения

## 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую

стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или

обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах

## **9.2. Рыночный (сравнительный) подход**

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

### 9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки

дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

#### **Модели оценки опциона:**

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>6</sup>.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>7</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex->

## Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

### 9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**Вывод:** Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок офисной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений по продаже и аренде, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять затратный подход, исходя из того что помещения встроенные и применение затратного подхода приведет к искажению итоговых результатов стоимости.

## **9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### **Выбор единицы сравнения**

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

Были проанализированные данные из сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: Офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>8</sup> по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

### **Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

**Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объектов**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Этаж расположения	1 этаж Подвал	5	1-3	1	10

<sup>8</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	687,3 629,1	672	602,0	309,0	669,0
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		59 136 000	54 180 000	34 000 000	81 952 500
Наличие НДС		Нет	Нет	Да	Да
Цена предложения без НДС, руб.		59 136 000	54 180 000	28 333 333	68 293 750
Контактная информация		981 666-35-38	985 014-06-23	901 221-30-39	983 666-96-22
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/259328045/">https://www.cian.ru/sale/commercial/259328045/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/258435616/">https://www.cian.ru/sale/commercial/258435616/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/255986379/">https://www.cian.ru/sale/commercial/255986379/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС		88 000	90 000	91 694	102 083

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-2 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без НДС	руб.		59 136 000	54 180 000	34 000 000	81 952 500
Площадь объекта	кв.м	687,3	672,00	602,00	309,00	669,00
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Дата предложения (дата сделки)		-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	81 360	82 891	92 283
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	81 360	82 891	92 283

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	89 496	82 891	92 283
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	89 496	82 891	92 283
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	76 967	82 891	92 283
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	76 967	82 891	92 283
Этаж расположения		1	5	1-3	1	10
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	14,0%	0,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	91 812	87 742	82 891	112 585
Общая площадь		687,30	672,00	602,00	309,00	669,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	-7,4%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	91 812	87 742	76 757	112 585
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	91 812	87 742	76 757	112 585
Среднее арифметическое значение ряда данных		92 224				
Выборочная дисперсия		224 685 493				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		14 990				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		46,00%	38,00%	7,40%	22,00%
1/(Sn+1)			0,68	0,72	0,93	0,82
Весовой коэффициент	%	-	0,216	0,229	0,295	0,260
Вклад аналога	руб./кв.м	-	19 831	20 093	22 643	29 272
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	91 839				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.5-3 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без НДС	руб.		59 136 000	54 180 000	34 000 000	81 952 500
Площадь объекта	кв.м	687,3	672,00	602,00	309,00	669,00

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Дата предложения (дата сделки)		-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	88 000	90 000	91 694	102 083
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	81 360	82 891	92 283
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 552	81 360	82 891	92 283
Ближайшая станция метро		Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	89 496	82 891	92 283
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 507	89 496	82 891	92 283
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	76 967	82 891	92 283
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 256	76 967	82 891	92 283
Этаж расположения		подвал	5	1-3	1	10

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-20,0%	-30,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 968	61 574	58 024	78 441
Общая площадь		629,10	672,00	602,00	309,00	669,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	-7,4%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 968	61 574	53 730	78 441
Отделка помещения		Рабочее состояние				
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 968	61 574	53 730	78 441
Среднее арифметическое значение ряда данных		64 428				
Выборочная дисперсия		106 389 430				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		10 315				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		39,00%	44,00%	37,40%	15,00%
$1/(Sn+1)$			0,72	0,69	0,73	0,87
Весовой коэффициент	%	-	0,239	0,229	0,243	0,289
Вклад аналога	руб./кв.м	-	15 288	14 100	13 056	22 669
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	65 113				

Источник: рассчитано Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

#### Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на уторгование**

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона 9,6%

#### Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

### Удаленность от метро

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>9</sup>

### Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

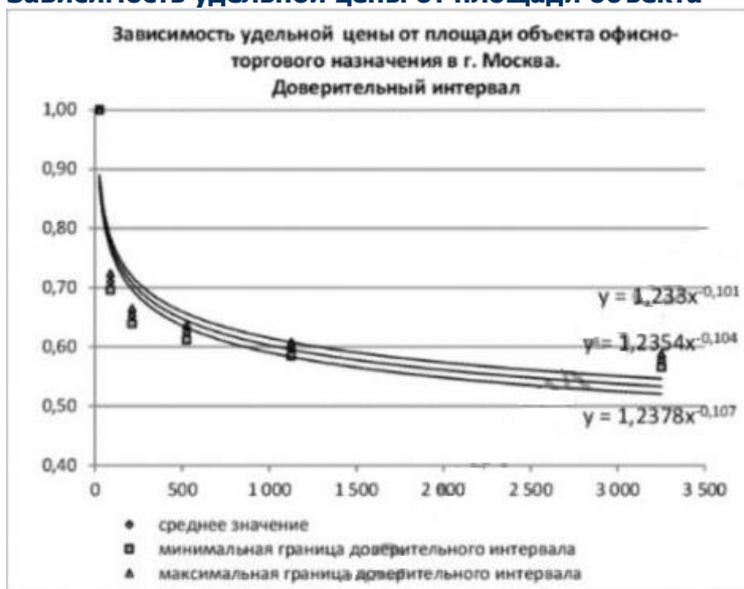
Таблица 9.5-5 Расчёт корректировки на удаленность от метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Электrozаводская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	16 мин. Пешком	7 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	Более 15 мин.	Более 15 мин.	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		10,0%	10,0%	0,0%	0,0%

### Площадь

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

### Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле  $K=1,2354 * X^{-0,104}$ , где X площадь объекта в квадратных метрах.

<sup>9</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

**Таблица 9.5-6 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	687,30	672,00	602,00	309,00	669,00
Корректирующий коэффициент	0,63	0,63	0,63	0,68	0,63
Корректировка		0,0%	0,0%	-7,4%	0,0%

**Таблица 9.5-7 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2396**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	629,10	672,00	602,00	309,00	669,00
Корректирующий коэффициент	0,63	0,63	0,63	0,68	0,63
Корректировка		0,0%	0,0%	-7,4%	0,0%

*Расположение*

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

**Диапазон корректировки на расположение**

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,75   0,86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

**Таблица 9.5-8 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		-14,00%	-14,00%	0,00%	0,00%

**Этаж расположения.**

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

**Диапазон корректировок на этаж расположение**

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

**Таблица 9.5-9 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	687,3	672,0	602,0	309,0	669,0
в т.ч.						
подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	687,3	-	200,7	309,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	672,0	401,3	-	669,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	0,3334	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	0,6666	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8800	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	22%	14%	0%	22%

**Таблица 9.5-10 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2396**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	629,1	672,0	602,0	309,0	669,0
в т.ч.						
подвал	0,70	629,1	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	200,7	309,0	-
2 этаж и выше	0,82	-	672,0	401,3	-	669,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	0,3334	1,0000	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	0,6666	-	1,0000

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8800	1,0000	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-20%	-30%	-15%

#### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

**Таблица 9.5-11 Итоговый расчет стоимости объекта оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Этаж расположения	Площадь объекта, кв.м.	Стоимость 1 кв. м. руб. без НДС.	Итоговая стоимость объекта (округленно), руб.
1	77:01:0003020:2468	1	687,30	91 839	63 121 000
2	77:01:0003020:2396	подвал	629,10	65 113	40 963 000

## 9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

### Анализ доходов

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$ПВД = S \times C_a$ , где

$C_a$  – годовая арендная ставка за 1 кв.м.;

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения офисного назначения.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

### Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения коммерческого назначения. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. в год.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>10</sup> по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

**Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м.**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки			

<sup>10</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	9 мин. Пешком	16 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Этаж расположения	1 этаж Подвал	3	5	4	2
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Общая площадь, кв. м	687,3 629,1	150	533	170	92
Отделка	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		981 333-92-13	981 666-35-38	958 742-08-75	901 129-59-19
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258832542/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258832542/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/258231391/">https://www.cian.ru/rent/commercial/258231391/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249188414/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249188414/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/249243354/">https://www.cian.ru/rent/commercial/249243354/</a>
Наличие НДС в стоимости		Есть	Есть	Есть	Есть
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		14 499	15 000	15 000	15 500
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС		12 083	12 500	12 500	12 917

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	651,9	150,00	533,00	170,00	92,00
Стоимость аренды за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки				
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	11 463	11 463	11 845

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	11 463	11 463	11 845
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	9 мин. Пешком	16 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	12 609	12 609	11 845
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	12 609	12 609	11 845
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	-14%	-14%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	10 844	10 844	11 845
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	10 844	10 844	11 845
Этаж расположения		1	3	5	4	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	22,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	13 518	13 230	13 230	14 451
Общая площадь		687,30	150,00	533,00	170,00	92,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	13 518	13 230	13 230	14 451
Отделка помещения		Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	13 518	13 230	13 230	14 451
Среднее арифметическое значение ряда данных		13 607				
Выборочная дисперсия		334 838				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		579				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		4%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		22,00%	46,00%	46,00%	22,00%
1/(Sn+1)			81,97%	68,49%	68,49%	81,97%
Весовой коэффициент	%	-	0,272	0,228	0,228	0,272
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 677	3 016	3 016	3 931
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	13 640				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2396**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	651,9	150,00	533,00	170,00	92,00
Стоимость аренды за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 083	12 500	12 500	12 917
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	11 463	11 463	11 845
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	11 463	11 463	11 845
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	9 мин. Пешком	16 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	12 609	12 609	11 845
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	12 609	12 609	11 845
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			0%	-14%	-14%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	10 844	10 844	11 845
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	11 080	10 844	10 844	11 845
Этаж расположения		подвал	3	5	4	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	9 418	9 217	9 217	10 068
Общая площадь		629,1	150,00	533,00	170,00	92,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	9 418	9 217	9 217	10 068
Отделка помещения		Рабочее состояние				
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	9 418	9 217	9 217	10 068
Среднее арифметическое значение ряда данных		9 480				
Выборочная дисперсия		162 642				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		403				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		4%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		15,00%	39,00%	39,00%	15,00%
$1/(Sn+1)$			86,96%	71,94%	71,94%	86,96%
Весовой коэффициент	%	-	0,274	0,226	0,226	0,274
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 581	2 083	2 083	2 759
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	9 506				

Источник: рассчитано Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

#### Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на уторгование**

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона и составила 8,3%

#### Площадь

При сдаче помещений в аренду типичным для рынка недвижимости является дробление площадей. Объект исследования и образцы сравнения можно сдать в аренду блоками. Корректировка не требуется.

*Место нахождения*

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- ✓ принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- ✓ расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

*Удаленность от метро*

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>11</sup>

**Величина корректировки на удаление от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

**Таблица 9.6-5 Расчёт корректировки на удаленность от метро**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	9 мин. Пешком	16 мин. Пешком	16 мин. Пешком	9 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин	Более 15 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	0,0%	10,0%	10,0%	0,0%

*Расположение выхода на красную линию*

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

**Диапазон корректировки на расположение**

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.80	0.75   0.86

<sup>11</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

**Таблица 9.6-6 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка		0%	-14%	-14%	0%

#### Этаж расположения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

#### Диапазон корректировок на этаж расположение

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

**Таблица 9.6-7 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	687,3	150,0	533,0	170,0	92,0
в т.ч.						
подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	687,3	-	-	-	-
2 этаж и выше	0,82	-	150,0	533,0	170,0	92,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректировка	-	-	22%	22%	22%	22%

**Таблица 9.6-8 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2396**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	629,1	150,0	533,0	170,0	92,0
в т.ч.						
подвал	0,70	629,1	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	-
2 этаж и выше	0,82	-	150,0	533,0	170,0	92,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	0,8200	0,8200
Корректировка	-	-	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>	<b>-15%</b>

*Внесение весовых коэффициентов*

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

В результате внесения корректировок стоимость аренды 1 кв. м. в год оцениваемого помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2467 площадью 651,9 кв. м, полученная в рамках

сравнительного подхода, составила: 12 395 руб./кв. м без НДС.

### Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина недозагрузки имеет следующее значение:

**Таблица 9.6-9 Величина недозагрузки**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 10,6% как среднее значение диапазона.

### Расчет чистого операционного дохода

**Чистый операционный доход** определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина операционных расходов имеет следующее значение:

**Таблица 9.6-10 Величина операционных расходов**

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принята на уровне среднего значения диапазона и составила 22,8%.

### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью. При этом

отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина ставка капитализации имеет следующие значения:

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	10,1%	15,5%

Для расчета принято минимальное значение диапазона ставки капитализации для офисных объектов в размере 10,1%.

### **Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

Для определения справедливой стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является справедливой стоимостью объекта недвижимости.

**Таблица 9.6-11 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода**

Наименование показателя	Значение показателя	
	77:01:0003020:2468	77:01:0003020:2396
Кадастровый номер	77:01:0003020:2468	77:01:0003020:2396
Площадь, кв. м	687,3	629,1
Арендная ставка, руб./кв. м/год	13 640	9 506
Потенциальный валовой доход, руб.	9 374 772	5 980 225
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	993 726	633 904
Действительный валовой доход, руб.	8 381 046	5 346 321
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	1 910 878	1 218 961
Чистый операционный доход, руб.	6 470 168	4 127 360
Ставка капитализации, %	10,10%	10,10%
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	64 061 069	40 864 950
Рыночная стоимость без учета НДС, руб. (округленно)	64 061 000	40 865 000

Источник: рассчитано оценщиком

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

### Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерынчному диапазону	1	Соответствует среднерынчному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник: рассчитано Оценщиком

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик

принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

**Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2468**

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	63 121 000	0,50	31 560 500
Доходный	64 061 000	0,50	32 030 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			63 591 000

Источник: рассчитано Оценщиком

**Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2396**

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	40 963 000	0,50	20 481 500
Доходный	40 865 000	0,50	20 432 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			40 914 000

Источник: рассчитано Оценщиком

**10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**104 505 000 (Сто четыре миллиона пятьсот пять тысяч) рублей, без учета НДС**

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Т	77:01:0003020:2396	629,1	40 914 000
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 17/11	77:01:0003020:2468	687,3	63 591 000
<b>Итого</b>			<b>104 505 000</b>

Оценщик

Делов А.И. \_\_\_\_\_

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>12</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

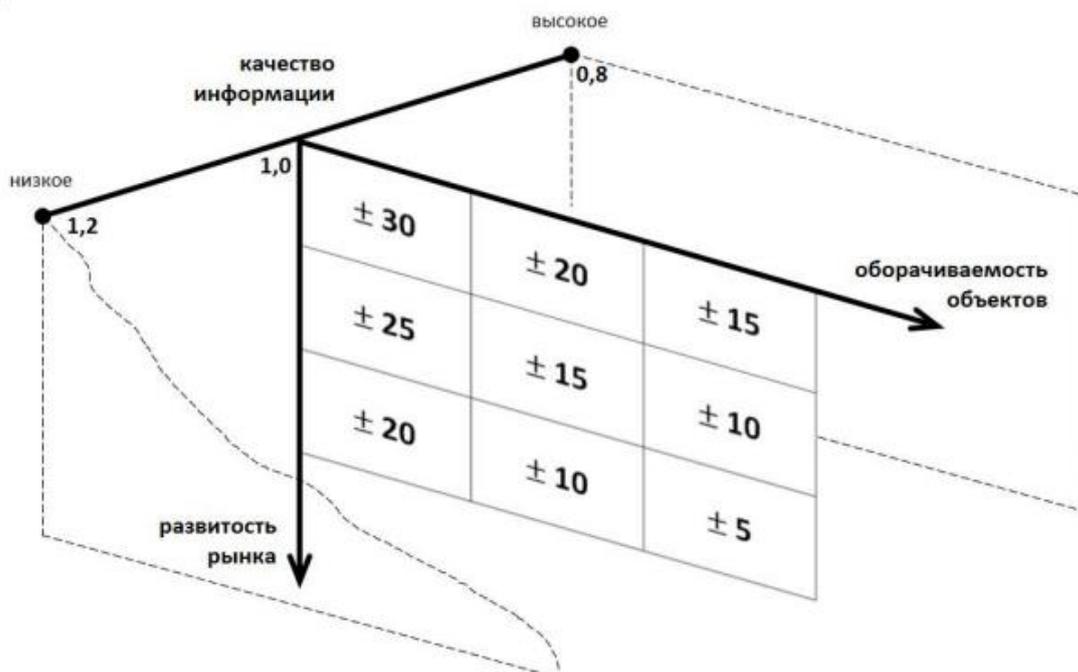
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



12 [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 10%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости без НДС, руб.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС	Верхняя граница стоимости без НДС, руб.
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 2Г	77:01:0003020:2396	629,1	57 231 900	63 591 000	69 950 100
г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, пом. 17/11	77:01:0003020:2468	687,3	36 822 600	40 914 000	45 005 400
<b>Итого</b>			<b>94 054 500</b>	<b>104 505 000</b>	<b>114 955 500</b>

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
15. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
16. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
17. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159723  
 10107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**TEGOVA** Ассоциация членских организаций оценщиков  
группы ассоциаций оценщиков (ТЕСОА)

**ОЭС** Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IFSO)

**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делов Андрей Игоревич  
Ф.И.О. заявителя по выписке из реестра

о том, что **Делов Андрей Игоревич** (ф.и.о. заявителя)  
является членом РОО и включен(а) в реестр «Об.» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
 1. №02928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимых объектов до 02.02.2021;  
 2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимых объектов, действующий до 14.12.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РО: Московское региональное отделение  
 Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка" (ИНН 770726660)  
 Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет  
 Общий стаж: 9 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:  
 1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121212003258-776-0000120-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;  
 2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121212003258-776-0000120-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о наличии образованной комиссией профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алмагинская академия экономики и статистики (высшее-специальное)

Наименование предоставлено по состоянию на 30 июля 2020 г.  
 Дата составления выписки 30 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  
  
 В.В. Зориков

  
 М.П.



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Делов Андрей Игоревич**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 503231292110**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

**Президент**  
  
 Ю.В. Козырь

**0002649 \***

000-12345678, Москва, 2020, 07 июля 8







	<p>возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы проведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на устранение в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности у них возникает в соответствии с Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) и закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>									
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целевые расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым претензиям (искам, заявлениям) и по оплате судебных издержек (судебные расходы);</li> <li>• расходы по урегулированию претензий по страховым случаям убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием адреса Российской Федерации, 115182 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 10, в адрес Страховщика. Страховщик обязан при наступлении страхового случая проинформировать выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="778 577 906 808"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>5 (Пять)</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>до 40 000 001</td> <td>до 200 000 000</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и письменно. Срок выплаты страхового возмещения, который подписывается между Страхователем и Страховщиком, не превышает 30 (тридцати) дней. Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	5 (Пять)	10 (Десять)	До 40 000 000	до 40 000 001	до 200 000 000	Свыше 200 000 000		
Сумма страхового возмещения, руб.	5 (Пять)	10 (Десять)								
До 40 000 000	до 40 000 001	до 200 000 000								
Свыше 200 000 000										
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>										
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>										
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>Российская Федерация</p>									
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>									
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Писарева Тимофеева Сергеевна, тел. +7 (495) 788-08-99 доб. 15-40, эл. почта: <a href="mailto:RekavetTS@alfarisk.ru">RekavetTS@alfarisk.ru</a>;</li> <li>- Кожемякин Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-08-99 доб. 56-73, эл. почта: <a href="mailto:KozhemyakinAA@alfarisk.ru">KozhemyakinAA@alfarisk.ru</a>;</li> <li>- агент ИП Еленин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31.05.2013, тел. +7 (803) 102-21-54, эл. почта: <a href="mailto:elipav6@mail.ru">elipav6@mail.ru</a></li> </ul> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Писарева Ирина, тел. 8(499) 550 1509, эл. почта: <a href="mailto:info@iam.ru">info@iam.ru</a></li> <li>- Лисовые Владимир и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в форме приложения к настоящему договору.</li> </ul> <p>1. Заверение Страхователя на страховую ответственность оценщика</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>									
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»</p>									
	<p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>									
	<p>в лице Генерального директора Ивашковой Натальи Павловны, Александровича – действующего на основании доверенности Устава</p>									
	<p>в лице Руководителя Дирекции Антонюшина Александра Александровича – действующего на основании доверенности</p>									
	<p>Договор (Перечень Положений) : 098/14/7/16/0020/119 М.П. Писарева Т.С. - 748578809981980</p>									

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги использованные для расчета объектов в рамках сравнительного подхода

### Объект аналог 1

Продажа офиса 672м<sup>2</sup> Рубцовск

Офис (В), 672 м<sup>2</sup>  
в административном здании «на Рубцовской набережной, 3с1»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1 На карте  
М Электровзводская · 8 мин. пешком М Бауманская · 17 мин. пешком  
М Семеновская · 7 мин. на транспорте

59 136 000 Р  
88 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

OF RU - коммерческая недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Еще 1759 объектов  
+7 983 666-96-22

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

672 м<sup>2</sup> Площадь  
5 из 22 Этаж  
Свободно Помещение  
В Класс

Продается помещение в БЦ Рубцовский класса "В"  
Общая площадь - 672 кв. м. Этаж 5 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв.  
Отзыв о сайте еще - 59 136 000 руб. Налоги - УСН.

### Объект аналог 2

Продаю офис 602м<sup>2</sup> Балакиревск

Офис (В), 602 м<sup>2</sup>  
в офисном центре «в Балакиревском переулке, 1А»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Балакиревский пер., 1А На карте  
М Сокольники · 15 мин. пешком М Бауманская · 11 мин. на транспорте

54 180 000 Р  
90 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

ID 70490236  
Еще 4 объекта  
+7 905 778-69-59  
+7 985 014-06-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

602 м<sup>2</sup> Площадь  
3 из 3 Этаж  
Свободно Помещение  
В Класс

В продаже помещения под офис по адресу:  
г. Москва, Балакиревский пер., дом 1А  
Метро Электровзводская или Бауманская  
Видеообзоры представлены в виде блоков.

## Объект аналог 3

Продажа офиса 309м<sup>2</sup> Нижняя

cian.ru/sale/commercial/258435616/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

### Офис (В+), 309 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Виктория Плаза»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64 На карте  
▲ Бауманская - 5 мин. пешком ▲ Комсомольская - 4 мин. на транспорте  
▲ Красносельская - 11 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



16 фото

309 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 10 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Для тех, кто рассматривает покупку Готового арендного бизнеса с окупаемостью 8,5 лет и для тех, кто хочет приобрести офис для своей компании!!! Предлагаем в продажу помещение на первом этаже в Бизнес-центре "Виктория Плаза". БЦ располагается в шаговой доступности от двух станций метро - Бауманская и Комсомольская (5 мин. и 10 мин. соответственно). Удобные подъездные пути с Садового кольца и ТТК.

34 000 000 Р

110 033 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
BeProfessional-Realty  
На рынке с 2011 года  
Ещё 478 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Светлана Теллова  
Нет отзывов

## Объект аналог 4

Купить офис 669м<sup>2</sup> Нижняя Кре

cian.ru/sale/commercial/255986379/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максикайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

### Офис (В+), 669 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Виктория Плаза»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Нижняя Красносельская ул., 35С64 На карте  
▲ Бауманская - 5 мин. пешком ▲ Красносельская - 10 мин. пешком  
▲ Комсомольская - 4 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться



21 фото

669 м<sup>2</sup> Площадь 10 из 10 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Продается помещение в Виктория Плаза класса "В+"  
Общая площадь - 669 кв. м. Этаж 10 Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 10. Цена 122 500 руб. за помещение - 81 952 500 руб. Налоги - НДС включен.

81 952 500 Р

122 500 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
OF RU - коммерческая недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 1759 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Онлайн-показ

## Объекты Аналоги использованные для расчета объектов в рамках доходного подхода

### Объект аналог 1

Снять офис 150м² Аптекарский

cian.ru/rent/commercial/258832542/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Макслайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

#### Офис (B), 150 м<sup>2</sup>

в административном здании «в Аптекарском переулке, 4»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4 На карте  
Бауманская - 5 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

150 м<sup>2</sup> Площадь 3 из 6 Этаж Свободно Помещение B Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 150 кв.м. на 3 этаже по адресу пер Аптекарский, д. 4. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская несколько минут пешком. Есть наземная и подземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 1190

Отзыв о сайте

14 499 Р за м<sup>2</sup> в год  
181 238 Р/мес.  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO  
Layton  
Агентство недвижимости  
Ещё 744 объекта

+7 981 333-92-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

### Объект аналог 2

Аренда офиса 533м² ул. Радио

cian.ru/rent/commercial/258231391/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Макслайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

сегодня, 06:00 31 просмотр, 1 за сегодня

#### Офис (B+), 533 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Яуза Тауэр I (Yauza Tower I)»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1 На карте  
Бауманская - 15 мин. пешком Курская - 15 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



11 фото

м.Бауманская - 533 кв.м

533 м<sup>2</sup> Площадь 5 из 8 Этаж Свободно Помещение B+ Класс

Предлагается в аренду помещение в Яуза Плаза 1 класса "B+"

Отзыв о сайте

666 250 Р/мес.  
15 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO  
OF RU - коммерческая недвижимость  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Ещё 1759 объектов

+7 981 666-35-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

533 кв. м Этаж 5 Планировка - смешанная Готовность - готово к въезду Всего этажей - 8

## Объект аналог 3

Сдам офис 170м² ул. Радио, 24к1

cian.ru/rent/commercial/249188414/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

### Офис (В+), 170 м²

в бизнес-центре «Яуза Тауэр I (Yauza Tower I)»  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1 На карте  
 ▲ Бауманская · 12 мин. пешком ▲ Авиамоторная · 10 мин. на транспорте  
 ▲ Курская · 10 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



18 фото

170 м² Площадь 4 из 8 Этаж Свободно Помещение В+ Класс

Лот: 400346, бизнес-центр Яуза Тауэр 1. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду офис площадью 170 м2 на 4 этаже в бизнес-центре класса В+ Яуза Тауэр 1, расположенном в 12 минут пешком от метро Бауманская. Мешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: Виленд, Transtelecom. Пещение: центральная система кондиционирования, городская тепловая сеть. Безопасность:

Отзыв о сайте

**212 500 ₺/мес.**  
 15 000 ₺ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС; без комиссии

PRO  
 Континент-Недвижимость  
 На рынке с 2000 года  
 Ещё 1263 объекта

+7 909 693-98-96

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 4300392  
 Нет отзывов

## Объект аналог 4

Снять офис 54м² Аптекарский п...

cian.ru/rent/commercial/249243354/

Сервисы Сведения о госуда... Обзор рынка ком... МинФин РФ, облиг... Новости - Ассоциа... Максилайн | Анали... Купить участок зе... Список для чтения

### Офис (В), 54 м²

в административном здании «в Аптекарском переулке, 4»  
 Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4 На карте  
 ▲ Бауманская · 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



4 фото

54 м² Площадь 2 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

Лот 371505 Предложение от Собственника! Предлагается в аренду 54 кв м. офисный блок на 2-м этаже в бизнес-центре. 2 кабинета, с/у в блоке. Рабочее состояние. Пропускная система, охрана, парковка на территории. Удобная транспортная доступность между садовым и ТТК.

Отзыв о сайте

Оклайн-показ

**72 000 ₺/мес.**  
 16 000 ₺ за м² в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены эксплуатационные расходы, коммунальные платежи, НДС; без комиссии

PRO  
 Апекс-Недвижимость  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1998 года  
 Ещё 3157 объектов

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

тно: затраты на электричество, коммунальные расходы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947941			
Кадастровый номер:	77:01:0003020:2396		
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003022		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-22/049/2012-961		
Адрес:	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 2Т		
Площадь, м2:	629.1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж №0		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	81174654.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003022:1039		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Измаилова Екатерина Сергеевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 673169747043; М.П. 601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен с: 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 15:59

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947941		Кадастровый номер: 77-01-0003020:2396	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/049/2012-961 26.09.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	26.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/049/2012-961	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"	
	основание государственной регистрации:	Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, Выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), Выдан 13.05.2010 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия
	Сертификат: 6731697470438885601188718873677818855 Выдано: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 15:59

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

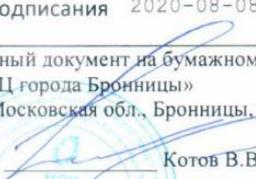
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947943			
Кадастровый номер:		77-01-0003020-2468	
Номер кадастрового квартала:		77-01-0003022	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.07.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 77-77-22/049/2012-620	
Адрес:		г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 17/11	
Площадь, м2:		687.3	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		88239766.53	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0003022:1039	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Измаилова Екатерина Сергеевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 67316974704518855601188718879677818855 Выданы: Росреестр Действителен с: 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"
Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03 Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03
Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр
Время подписания 2020-08-08
Электронный документ на бумажном носителе предоставил МУ «МФЦ города Бронницы» 140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73
Директор  Котов В.В.
12.08.2020 15:57

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947943		77:01-0003020:2468	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/049/2012-620 19.09.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-22/049/2012-620	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.03.2025 по 31.03.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), Выдан 13.05.2010 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, Выдан 12.01.2011 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 67316974704500000001188718878677818855 Выдано: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор Котов В.В.

12.08.2020 15:57